



Landeshauptstadt  
München  
Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und Prävention  
Fachplanung allgemeine  
Wohnungslosenhilfe und Prävention  
S-III-WP / S 1

## Trägerschaftsauswahlverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 26.07.2017 mit dem Beschluss „Gesamtplan III, München und Region – Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) den Ausbau Sozial Betreuter Wohnhäuser (SBW) auf Grundlage der Rahmenkonzeption SBW (siehe dazu auch Beschluss vom 24.10.2012 „Münchner Gesamtplan II, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe, Handlungsprogramm Wohnen statt Unterbringen“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V10010) beschlossen. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 02.05.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11361) wurde für das Baugrundstück Belgradstr. 75 - 81, Flurstück 690/3, Gemarkung Schwabing der Bau eines SBW beschlossen. Mit gleichem Beschluss wurde die GWG als Bauträgerin des SBW Belgradstraße ausgewählt und das Sozialreferat damit beauftragt, ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen (siehe auch im Internet unter [www.ris-muenchen.de](http://www.ris-muenchen.de)).

Ziel des Sozialreferates der Landeshauptstadt München ist, mit den kleinteilig angelegten SBW für die nachfolgend beschriebene Zielgruppe ein adäquates, niederschwellig betreutes Wohnen bereitzustellen. In den SBW wohnen Menschen mit gleichen oder ähnlichen Lebenserfahrungen und Lebensperspektiven zusammen. Die Hilfestellungen, die im SBW angeboten werden, sollen ein eigenständiges und selbstbestimmtes dauerhaftes Wohnen mit einem privatrechtlichen Mietvertrag ermöglichen.

### Zielgruppe:

Das Angebot richtet sich an alleinstehende wohnungslose Frauen\* und Männer\*, sowie Paare, die

- in der Regel älter als 50 Jahre sind,
- keiner ständigen Betreuung in einer stationären Einrichtung bedürfen,
- mit punktueller Unterstützung weitestgehend eigenständig in der Wohnung leben können.
- In Ausnahmefällen gehören auch von Wohnungslosigkeit Bedrohte zur Zielgruppe, wenn im bisherigen Wohnraum keine Perspektive mehr gegeben ist.
- Die Haushalte müssen die Voraussetzungen für den Bezug der analog dem ersten Förderweg errichteten Wohnungen in München erfüllen (Art. 4 BayWoBindG).

Das SBW ist für folgende Personengruppen nicht die geeignete Wohnform:

Personen,

- mit Demenzerkrankungen,
- die dauerhaft umfangreichen pflegerischen Leistungen benötigen, z.B. zusammenhängend mehrere Stunden täglich oder rund um die Uhr, weil auf Grund physischer bzw. psychischer Erkrankung die Selbständigkeit eingeschränkt oder nicht vorhanden ist,
- die eine psychiatrische Erkrankung mit anhaltender Selbst- und/oder Fremdgefährdung aufweisen, mit einer deutlich erkennbaren Persönlichkeitsstörung, die zu antisozialem

Verhalten innerhalb einer Hausgemeinschaft führt.

Zur Zielerreichung werden neben der Bereitstellung dauerhaften Wohnraumes in der Einrichtung sozialpädagogische Betreuungsangebote vorgehalten. Diese stehen grundsätzlich jedem/jeder Mieter\*in zur Verfügung. Es besteht jedoch seitens der Mieter\*innen keine Verpflichtung das Angebot in Anspruch zu nehmen. Außer der Zugehörigkeit zur oben genannten Zielgruppe müssen keine weiteren Aufnahmekriterien, so z.B. die Bereitschaft zur Veränderung der persönlichen Lebenssituation, erfüllt werden.

Die Einrichtungsführung umfasst die Anmietung des Verwaltungstraktes sowie dazu gehöriger Nebenräume (z.B. Keller) sowie Kfz-Stellplätze. Daneben die Bereitstellung der sozialpädagogischen Betreuungsangebote für die Mieter\*innen und die notwendige Kooperation mit der Landeshauptstadt München.

**Die Landeshauptstadt München / Sozialreferat schreibt im Rahmen dieser Konzeption sowie folgender Eckpunkte die Trägerschaft über die Betreuung der Haushalte im „Sozial Betreuten Wohnhaus Belgradstraße“ aus.**

### **I. Objekt:**

Nach jetzigem Planungsstand wird das SBW Belgradstraße im September 2024 fertig gestellt. Da sich das Objekt noch in der Bauphase befindet, kann sich die Fertigstellung noch verschieben.

Das SBW wird von der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG (ab 01.01.2024 Münchner Wohnen) gebaut und verfügt über insgesamt 48 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen. Vier Wohneinheiten werden rollstuhlgerecht gebaut, die restlichen Wohneinheiten sind barrierefrei. Die Gemeinschaftsräume, Flure, Außenfläche sowie der Verwaltungstrakt sind rollstuhlgerecht erreichbar.

Für das Personal des ausgewählten Trägers stehen 3 Büroräume, insgesamt 5 Büroarbeitsplätze, ein Personal-WC sowie ein Sozialraum zur Verfügung. Der sogenannte „Verwaltungstrakt“ des SBW bestehend aus Foyer, 3 Büroräumen, Personalaufenthaltsraum, Personal-WC, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsbad sowie dazugehörigem Kellerabteil und Tiefgaragenstellplätzen, ist vom ausgewählten Träger von der GWG (ab 01.01.2024 Münchner Wohnen) anzumieten.

Im Gemeinschaftsbad ist eine von 3 Seiten zugängliche Badewanne vorhanden. Dieses kann von allen Haushalten auch mit Pflegepersonal benutzt werden.

Das SBW ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Auch Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in fußläufiger Entfernung.

**Für die Beschaffung und Finanzierung der Erstausrüstung, z.B. Büromöbel, PC sowie Telefonanlagen (einschließlich der Verkabelung), Ausstattung des Gruppenraumes (einschließlich Küchenmöbel sowie elektrischer Geräte) ist der Träger zuständig (Eigenanteil des Trägers).**

Die Vermittlung der Haushalte erfolgt über das Amt für Wohnen und Migration im Rahmen eines standardisierten Belegungsverfahrens.

Die GWG (ab 01.01.2024 Münchner Wohnen) – als Eigentümer des Hauses – ist sowohl für die Objektverwaltung als auch für die Mieterverwaltung zuständig und verantwortlich. Sie deckt das Gebäudemanagement und die sozialorientierte Hausverwaltung ab.

### **II. Eckpunkte der Trägerschaft für das SBW Belgradstraße**

Die Mieter\*innen übernehmen so viel Eigenverantwortung, wie ihnen individuell möglich

ist. Sie führen ihren Haushalt möglichst selbst und sind in der Lage sich ggf. mit Unterstützung selbst zu versorgen. Die angebotenen Beratungs-/Unterstützungs- und Betreuungsleistungen können in Anspruch genommen werden.

Von den Bewerbern sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Unterstützung der Eigeninitiative und Hilfe zur Selbsthilfe der Mieter\*innen in ihrer Lebensgestaltung
- Stabilisierung des Lebensbereiches „Wohnen“ (z.B. Ankommen in der Wohnung, regelmäßige Mietzahlung, Einhaltung der Hausordnung)
- Unterstützung der Mieter\*innen bei Bezug und Einrichtung der Wohnungen bzw. bei der Wohnraumhygiene
- Motivation der Haushalte zum Beziehungsaufbau bzw. zur Annahme von Hilfen und Pflege der geschaffenen Beziehung
- Aufbau und Pflege sozialer Beziehungen innerhalb des SBW
- sowie Integration ins Wohnumfeld und in die Gesellschaft
- Beratungsgespräche im Büro und Besuche in den Wohnungen
- Durchführung von Gruppenveranstaltungen
- bei Bedarf Vermittlung von weiteren ambulanten Hilfen (z.B. Pflegedienst, Schuldnerberatung)
- Unterstützung bei der Antragstellung von Leistungen bzw. im Schriftverkehr mit Behörden oder anderen Institutionen (z.B. Sozialleistungsträgern, Krankenkassen, Rententräger)
- Hilfen zur Tagesgestaltung (z.B. Schaffen von Begegnungsmöglichkeiten, Freizeitgestaltung)
- einzelfallbezogene Dokumentation der Arbeitsleistung sowie jährliche Erstellung eines Leistungsberichts inklusive Jahresstatistik
- enge Zusammenarbeit mit der sozialorientierten Hausverwaltung - GWG (ab 01.01.2024 Münchner Wohnen)
- gemeinsame Entwicklung eines individuellen Hauskonzeptes
- Verantwortung, Verwaltung und Regelung der Benutzung des Gemeinschaftsbades
- Reinigung der Räume des „Verwaltungstraktes“ (einschließlich Gemeinschaftsbad)

Qualitativ-fachliche Anforderungen:

Das einzusetzende Fachpersonal verfügt über die folgenden Qualifikationen:

- Methodische Kenntnisse und Fähigkeiten im Hinblick auf Herstellung von Kontakt und Motivation zur Mitwirkung der Haushalte
- Hohe Professionalität im Umgang mit wohnungslosen Alleinstehenden und Paaren
- Kenntnisse über das differenzierte Hilfesystem der Münchner Wohnungslosenhilfe, über sozialraumorientierte Arbeit, Netzwerkarbeit
- Nutzung der Ressourcen des sozialen Raumes
- Vernetzung im Sozialraum, Kontakte zur Nachbarschaft und Aufbau eines Netzes von ehrenamtlichen Helfer\*innen
- Durchführung von Maßnahmen der externen und internen Qualitätssicherung (z.B. Fortbildungsmaßnahmen, Supervision, Fallbesprechung im Team, Führung von Klienten bezogenen Daten etc.)
- Erstellung von Statistiken, Jahresberichten, Überprüfung der Zielerreichung

Auch hier obliegt die konkrete, konzeptionelle Ausgestaltung dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen.

Aus Sicht des Sozialreferates wird für die Durchführung des Projektes SBW- Belgradstraße folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

- Einrichtungsleitung (0,5 VZÄ, TVöD-SuE, S17)
- Sozialpädagogik (1,25 VZÄ, TVöD-SuE, S12)
- Wohnbetreuung (3,4 VZÄ, TVöD, P 9)
- Verwaltungskraft (0,3 VZÄ, TVöD, E 6)

Sofern konzeptbedingt eine abweichende Personalausstattung notwendig ist, ist diese in der Bewerbung entsprechend darzustellen.

### III. Rahmenbedingungen Objekt

Alle benötigten Flächen müssen von dem/der Träger\*in von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG (ab 01.01.2024 Münchner Wohnen) angemietet werden. **Die Höhe der Mietkosten stehen derzeit noch nicht abschließend fest und sind im Rahmen der Bewerbung nicht zu berücksichtigen.**

#### Technische Infrastruktur

Das Gebäude besteht aus einem 5-geschossigen Baukörper mit insgesamt 48 EOF (Einkommensorientierte Förderung) geförderten Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen. Vier Wohneinheiten werden rollstuhlgerecht gebaut, die restlichen Wohneinheiten sind barrierefrei. Die Gemeinschaftsräume, Flure, Außenfläche sowie der Verwaltungstrakt sind rollstuhlgerecht erreichbar. Der Verwaltungstrakt befindet sich im 1.Obergeschoss. Dieser ist zusätzlich mit einem Gemeinschaftsraum und einem Pflegebad ausgestattet. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich eine Außenfläche, die mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet wird. Weitere Beschäftigungsmöglichkeiten für die Mieter\*innen, z.B. eine im Boden eingelassene Spielfläche sind ebenfalls vorgesehen. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile der Wohnungen sowie Lagerräume für den Verwaltungstrakt. Der Fahrradraum sowie die Tiefgaragen-Stellplätze befinden sich im Gebäude. Die Möblierung der Wohneinheiten erfolgt durch die Mieter\*innen selbst, entweder aus eigenen Mitteln oder durch Beantragung der entsprechenden Bedarfe gemäß Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) oder Zwölftes Buch (SGB XII). Die Möblierung des Verwaltungstraktes wird durch den Träger erfolgen und ist Bestandteil dieses Trägerschaftsauswahlverfahrens (Eigenanteil des Trägers).

Hinweis: Gegen Übersendung einer Verschwiegenheitserklärung (Anlage 4) an das Amt für Wohnen und Migration kann der Plan des Verwaltungstraktes an interessierte Träger der freien Wohlfahrtspflege übersandt werden.

### IV. Kosten des Projektes

Für die Bezuschussung des Projektes ohne Miet- und Mietnebenkosten steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. **490.000,-€** zur Verfügung. Die für die Anmietung anfallenden Mietkosten werden im Rahmen des Zuschusses zusätzlich in der anfallenden Höhe mitübernommen und sind in den 490.000,-€ nicht berücksichtigt.

Die Bezuschussung erfolgt im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung.

Für die Gesamtkosten (Personal- und Sachkosten sowie Zentrale Verwaltungskosten) ist ein detaillierter dreijähriger Kosten- und Finanzierungsplan ohne Berücksichtigung der Mietkosten vorzulegen.

Die Mittelvergabe erfolgt entsprechend den Richtlinien über die Vergabe von Zuwendungen mittels eines Vertrags auf unbestimmte Zeit. Im Rahmen dieses Vertrages wird das Leistungsvolumen und die Finanzierung jeweils für einen Zeitraum von drei Jahren festgelegt.

### V. Auswahlverfahren

Die Bewerbungen werden von einer Bewertungskommission des Sozialreferates geprüft. Es wird

ein Vergleich der Angebote vor allem nach den Bewertungskriterien Fachlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Eignung der Bewerber vorgenommen. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wird dem Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Entscheidung vorgelegt.

**Es werden insbesondere folgende fachliche Bewertungskriterien ausschlaggebend sein:**

- Ausgestaltung des Rahmenkonzeptes SBW unter Berücksichtigung des Umfangs und der Qualifikation des Fach- und Hilfspersonals. Aktive Kontaktaufnahme und Motivationsarbeit seitens der Fachkräfte bilden dabei einen wichtigen Schwerpunkt (Gewichtung 3-fach).
- Erfahrungen in der Arbeit mit der spezifischen Zielgruppe wohnungsloser bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohter Haushalte mit zusätzlichem punktuellen Unterstützungsbedarf: die besondere Problematik dieser Haushalte mit z.B. körperlichen bzw. psychischen Erkrankungen und ambivalenter Haltung gegenüber dem Hilfesystem soll bekannt sein. Es sollen Erfahrungen im Umgang mit dieser Zielgruppe vorliegen (Gewichtung 3-fach).
- Kenntnis der örtlichen Infrastruktur und regionaler Bezug des Trägers: gewünscht ist eine gute Kenntnis des Münchner ambulanten Hilfesystems bzgl. hauswirtschaftlicher Versorgung, Pflege, sozialpsychiatrischer Versorgung, Suchtkrankenhilfe und Migrationsdienste. Darüber hinaus sind Erfahrungen in der sozialraumorientierten Arbeit im Stadtviertel erforderlich (Gewichtung 2-fach).
- Umfang und Qualifikation des Personals und Einsatz ehrenamtlicher Kräfte: Die Zielgruppe des SBW erfordert Fachpersonal, das über Qualifikationen in der sozialpädagogischen Arbeit mit ehemals wohnungslosen Menschen verfügt. Durch ehrenamtliche Kräfte sollen zusätzliche Angebote, z.B. zur gegenseitigen Verständigung in der Hausgemeinschaft und zur Unterstützung bei der Alltagsstruktur und Selbständigkeit gemacht werden (Gewichtung 1-fach).
- Eine entsprechende Vernetzung durch weitere Einrichtungen des Trägers im Stadtbezirk 4 (Schwabing-West) ist wünschenswert (Gewichtung 1-fach).
- Erfahrungen und eine konzeptionelle Darstellung des Trägers zum Konfliktmanagement (vor allem mit Anwohnern) sind von Vorteil (Gewichtung 1-fach).

Darüber hinaus wird bei der Bewertung die Wirtschaftlichkeit des Angebotes von Bedeutung sein. Bei der Auswahl des Trägers werden Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit dem Umfang und der Qualität des Angebotes sowie die Kostentransparenz und ggf. der Einsatz von Eigenmitteln beurteilt und berücksichtigt.

- Kostenstruktur des Angebots (Gewichtung 3-fach).
- Einsatz von Eigenmitteln (Gewichtung 2-fach).

## **VI. Bewerbungsmodalitäten**

Die Bewerbungsunterlagen können bei der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, S-III-WP/S 1, Franziskanerstraße 8, 81669 München angefordert werden. Für die Anforderung wenden Sie sich bitte an das Gruppenpostfach [prae-wolo.soz@muenchen.de](mailto:prae-wolo.soz@muenchen.de). Die Verschwiegenheitserklärung für die Übermittlung weiterer Unterlagen richten Sie bitte auch an dieses Gruppenpostfach.

Darüber hinaus sind die Unterlagen abrufbar auf der Webseite der Landeshauptstadt München: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Themen/Wir-ueber-uns/Ausschreibungen-des-Sozialreferats.html>

**Die Bewerbung muss spätestens bis Donnerstag, den 29.02.2024, 12.00 Uhr bei der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Zimmer 504 oder Zimmer 505,**

**Franziskanerstraße 8, 81669 München schriftlich im Original im verschlossenen Briefumschlag eingegangen sein. Sollten Bewerber die Zustellung auf dem Postwege wählen, ist der Umschlag deutlich zu kennzeichnen mit: Bewerbung SBW-Belgradstraße – nur zu öffnen durch S-III-WP/S 1.**

In der Bewerbung legt der/die freie Träger\*in eine Darstellung seiner/ihrer Vorstellungen des täglichen Arbeitens mit den Haushalten des SBW Belgradstraße vor. Aus der Darstellung soll der Weg zur Zielerreichung des SBW deutlich erkennbar sein.

Soweit sich nur ein Träger bewirbt und die Anforderungen nicht optimal erfüllt, ist es möglich, das Verfahren aufzuheben und ggf. gezielt zu vergeben. Zur Bewerbung sind die entsprechenden Formulare zu verwenden. Das vorgegebene Bewerbungsraster und die Schriftgrößen sind einzuhalten. **Insgesamt darf die Bewerbung (ohne Anlagen) 12 DIN A 4 Seiten nicht überschreiten. Die Nichteinhaltung der Begrenzung des Bewerbungsumfangs auf 12 DIN A 4 Seiten führt automatisch zum Ausschluss.** Für Kosten- und Finanzierungsplan sind die vorgegebenen Formblätter zwingend zu verwenden. Das Leitbild der Bewerberin ist als Anlage beizulegen und darf zwei DIN A 4 Seiten in Arial Schriftgröße 11 nicht überschreiten. Weiterführende Unterlagen (Konzepte, Organigramme, etc.) dürfen der Bewerbung nicht beigelegt werden.

Eine Nichtbeachtung dieser Vorgaben führt dazu, dass die Bewerbung nicht berücksichtigt wird. **Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahren wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat trifft seine Entscheidung auf der Grundlage des Verwaltungsvorschlages. Erst mit einer entsprechenden Entscheidung des Stadtrates kann eine Förderung des Projektes durch die Landeshauptstadt München zugesichert werden.**

München, 10. Januar 2024

Sozialreferat  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und Prävention  
Steuerung Wohnungslosenhilfe  
S-III-WP/S1